

**EFEKTIFITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH MELALUI  
PENDAFTARAN MANDIRI AKTA TANAH SECARA *ONLINE*  
DI KABUPATEN SUKOHARJO**

**TESIS**

**Untuk Memenuhi Persyaratan Mencapai Derajat Magister  
Program Studi Magister Kenotariatan**





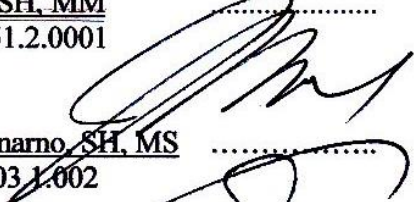
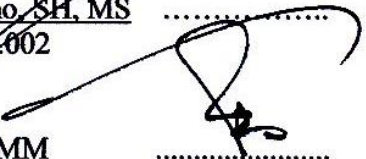
**Disusun Oleh :  
BETTA TRIYANTO  
NIM : S351402005**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SEBELAS MARET  
SURAKARTA  
TAHUN 2016**

**EFEKTIFITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH MELALUI  
PENDAFTARAN MANDIRI AKTA TANAH SECARA *ONLINE*  
DI KABUPATEN SUKOHARJO**

**DISUSUN OLEH :  
BETTA TRIYANTO  
S. 351402005**

**Telah disetujui oleh Tim Penguji :**

<b>Jabatan</b>	<b>Nama</b>	<b>Tanda Tangan</b>
<b>Tanggal :</b>		
1. Ketua	<u>Burhanudin H. SH, MH, MSi, Ph.D</u> NIP. 19600716.198503.1.004	
2. Sekretaris	<u>Dr. I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani , SH, MM</u> NIP : 19721008.20051.2.0001	
3. Penguji Pembanding Internal	<u>Dr. Djoko Wahyu Winarno, SH, MS</u> NIP : 19520511.198003.1.002	
4. Penguji Pembanding Eksternal	<u>Dr. Irnawan Darori, SH, MM</u> NIP : -	

**Mengetahui :**



**Direktur Program Pascasarjana**  
**Prof. Dr. H. Furrhon H, S.Pd, M.Pd**  
NIP. 19600727. 198702.1.001



**Kepala Program Magister Kenotariatan**  
**Burhanudin H. SH, MH, MSi, Ph.D**  
NIP. 19600716.198503.1.004

## PERNYATAAN

**NAMA : BETTA TRIYANTO**  
**NIM : S351402005**

**Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis yang berjudul “EFEKTIFITAS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH MELALUI PENDAFTARAN MANDIRI AKTA TANAH SECARA *ONLINE* DI KABUPATEN SUKOHARJO” adalah benar – benar karya saya sendiri. Hal yang bukan karya saya, dalam tesis tersebut diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.**

**Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan saya tersebut diatas tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik, yang berupa pencabutan tesis dan gelar yang saya peroleh dari tesis tersebut.**

**Surakarta, 20 April 2016**

**Yang Membuat Pernyataan**



**Betta Triyanto**

## **MOTTO**

**“ ORANG YANG MENGANDALKAN TUHAN SEPERTI POHON YANG DITANAM  
DI TEPI ALIRAN AIR, YANG TIDAK LAYU DAUNNYA DAN MENGHASILKAN  
BUAH PADA MUSIMNYA”**

Penulisan Hukum ini kupersembahkan untuk :

Tuhan Yesus Kristus yang memberi pertolongan mengarungi kehidupan.

Istriku tercinta yang selalu memberi dukungan untuk terus maju dan belajar, dan mengingatkan untuk segera lulus dan menyelesaikan Kuliah S2 Mkn.

Untuk anak –anakku yang masih kecil, semoga kalian lebih bersemangat nanti dalam meraih masa depan.

Untuk Bapak dan Ibu yang telah membesarkan aku, mendukung untuk selalu maju kedepan penuh harap.

Rekan-Rekan semuanya.

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur karena AnugrahNya diberikan kepada kita semua. Penulis diberikan keyakinan dan kemampuan serta kekuatan untuk menyelesaikan tugas akhir S2 Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta. Adapun penulis mengambil judul : Efektifitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Mandiri Akta Tanah Secara *Online* di Kabupaten Sukoharjo.

Banyak yang harus penulis sadari bahwa adanya hambatan dan kendala mengingat program yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ini baru di tahun 2014 di jalankan serentak di seluruh Indonesia. Selain hal tersebut penulis juga menyadari keterbatasan pengetahuan serta waktu yang penulis miliki, namun kembali lagi demi masa depan tesis ini harus selesai.

Banyak pihak yang mendukung serta memberikan motivasi terhadap penulisan tesis ini, untuk itu penulis berterima kasih kepada :

1. Bapak Prof. DR. Ravik Karsidi, MS, selaku Rektor Universitas Sebelas Maret Surakarta.
2. Bapak Prof. Dr. Supanto SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
3. Bapak Burhanuddin Harahap, SH, MH, Msi, PhD, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret Surakarta.
4. Ibu DR.I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, SH, MM, selaku Pembimbing tesis yang telah meluangkan waktu, tenaga, motivasi dan doa dalam menyusun tesis ini.
5. Ibu Murtini, SH, Bapak Sunarto, SH, MH, Bapak Ignatius Agus Saptono, SH, MH, Bapak Andhika SH, MKn yang telah memberikan kesempatan magang, melakukan penelitian dan wawancara.
6. Bapak Deden, dari Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Peratanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo, terima kasih meluangkan waktu buat peneliti untuk melakukan wawancara dan berbagi ilmu.
7. Segenap dosen pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret Surakarta.
8. Sahabat teman angkatan keempat Penny, Firman, Purwanti, Dewi, Epi dll terimakasih untuk supportnya

Semoga Tuhan Yesus selalu memberikan Kasih dan AnugrahNya, kepada Bapak Ibu semua. Akhirnya dengan penuh sukacita dan pengharapan, semoga tesis ini bermanfaat bagi kita semua. Amin.

Surakarta,

Penulis

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
MOTTO.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT.....	x
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
BAB II. LANDASAN TEORI	
A. Landasan Teori.....	10
1. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah.....	10
2. Tinjauan Umum Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.....	18
3. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	21
4. Tinjauan Umum tentang Hak-Hak Atas Tanah.....	31
5. Tinjauan Tentang Teknologi Informasi.....	43
6. Pengertian Hukum.....	45
7. Teori Sistem Hukum dan Penerapannya.....	47
8. Penelitian yang Relevan.....	50
B. Kerangka Pemikiran.....	53
BAB III. METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian.....	56
B. Sifat Penelitian.....	57
C. Lokasi Penelitian.....	57

D. Populasi dan Sampel.....	58
E. Jenis Data.....	59
F. Teknik Pengumpulan Data.....	61
G. Teknik Analisis Data.....	63

#### BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### A. Hasil Penelitian

1. Deskripsi Kondisi Topografi serta Ekonomi  
Kabupaten Sukoharjo..... 65
2. Efektifitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran  
Mandiri  
Akta Tanah Secara *Online* di Kabupaten Sukoharjo..... 67
3. Kendala-Kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui  
Pendaftaran Mandiri Akta Tanah Secara *Online* di Kabupaten  
Sukoharjo..... 83

##### B. Pembahasan

1. Efektifitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran  
Mandiri Akta Tanah Secara *Online* di Kabupaten Sukoharjo..... 84
2. Kendala-Kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui  
Pendaftaran Mandiri Akta Tanah Secara *Online* di Kabupaten  
Sukoharjo beserta Solusinya..... 92

#### BAB V. PENUTUP

- A. Kesimpulan..... 94
- B. Implikasi..... 95
- C. Saran..... 96

DAFTAR PUSTAKA.....	97
---------------------	----

#### LAMPIRAN-LAMPIRAN



## **ABSTRAK**

**Betta Triyanto, S351402005, IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH MELALUI  
PENDAFTARAN MANDIRI AKTA TANAH SECARA *ONLINE*  
DI KABUPATEN SUKOHARJO, 2015, Tesis :Program Magister Kenotariatan  
Universitas Sebelas Maret Surakarta.**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis (1) Efektifitas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Mandiri Akta Tanah secara *Online* di Kabupaten Sukoharjo. (2) Kendala – kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Mandiri Akta Tanah secara *Online* di Kabupaten Sukoharjo serta solusi untuk permasalahan tersebut.

Penelitian ini merupakan penelitian empiris, dengan menggunakan manifestasi makna – makna simbolis para perilaku sosial diantaranya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, PPAT dan masyarakat selaku klien PPAT, yang tampak dalam interaksi antar mereka. Jenis data yang peneliti pakai adalah data primer dan sekunder. Sedangkan pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan studi kepustakaan. Teknik analisis data yang digunakan adalah teknik analisis interaktif (*interactivemodel analysis*).

Hasil dari studi dilapangan menunjukkan bahwa pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Mandiri Akta Tanah (PERMATA) secara *Online* di Kabupaten Sukoharjo belum berlaku efektif, baik dilihat dari komponen struktur, substansi maupun kultur. Kendala yang dijumpai adalah (1) jaringan internet dan jaringan data penyimpanan yang ada di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, (2) Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia masih menerima pendaftaran secara manual/*offline*. Solusi untuk menghadapi kendala tersebut adalah dengan (1) menambah ruang penyimpanan data dan memperkuat jaringan akses internet, (2) membuat ketentuan dan aturan yang jelas untuk melindungi para pihak serta (3) menambah pegawai dalam program PERMATA ini sehingga tanggung jawab lebih jelas.

Kata Kunci : Implementasi, Pendaftaran Tanah, Pendaftaran *Online*, Akta Tanah.

## ABSTRACT

**BettaTriyanto, S351402005, THE EFFECTIVENESS OF IMPLEMENTATION OF LAND REGISTRATION THROUGH ONLINE SELF-REGISTRATION OF LAND DEED IN SUKOHARJO DISTRICT, 2015, Thesis: Master of Notary, Sebelas Maret University – Surakarta.**

The purposes of this research are (1) The Effectiveness of the implementation of Land Registration through Online Self-Registration of Land Deed in Sukoharjo District, (2) The Obstacles in The Implementation of Land Registration through Online Self-Registration of Land Deed in Sukoharjo District as well as the solutions these problems.

This research is an empirical research, which uses symbolic meanings manifestation of social behaviors found in the interactions among Ministry of Agrarian and Spatial Affairs/ National Land Agency of the Republic of Indonesia, *PejabatPembuatAkta Tanah/* PPAT (Official Certifier of Title Deeds), and the society as clients of PPAT. This research uses primary and secondary data, which were collected by conducting interviews and literature study. This research uses interactive model analysis technique.

The result of field studies show that theimplementation of Land Registration through online *PendaftaranMandiriAkta Tanah/* PERMATA (Self-Registration of Land Deed) in Sukoharjo District has not been effective yet, in terms of components of the structure, substances, and culture. The obstacles found in The Implementation of Land Registration through Online Self-Registration of Land Deed in Sukoharjo District are (1) internet and data storage network in The Ministry of Agrarian and Spatial Affair/ National Land Agency of The Republic of Indonesia, (2) The Ministry of Agrarian and Spatial Affair/ National Land Agency of The Republic of Indonesia in Sukoharjo still receive regristation manually/offline. The solutions to address these obstacles are (1) increasing storage data space and strengthening internet access network, (2) creating clear rules and regulations in order to protect all parties, and (3) recruiting more employees in PERMATA so that their responsibilities become obvious.

**Keywords:** Implementation, Land Registration, Online Registration, Land Deed